

# Un Ticino (un po') stretto tra le sue quattro mura

Elio Venturelli, Ustat

Nel 1860, vi erano mediamente 1,2 "fuochi", ossia famiglie, in ognuna delle 20.905 case abitate del territorio cantonale. Novant'anni dopo, nel 1950, questo numero saliva a 1,6. L'Ufficio cantonale di statistica di allora scriveva in proposito: "Mentre nelle campagne predomina ancora la casa per una famiglia, nelle città e nelle zone semiurbane prende sempre più piede lo stabile locativo a più piani e si stanno innalzando i primi grattacieli". Nello stesso periodo, all'aumento del numero di famiglie per edificio, si contrapponeva la sensibile diminuzione - da 5,8 a 3,3 - del numero di persone per "fuoco", frutto anch'essa dell'urbanesimo. "La famiglia patriarcale ha fatto posto alla famiglia piccolo-borghese. Salvo rare eccezioni, le «belle famiglie ticinesi» con 8, 10, 12 figli non sono più che un ricordo". Queste tendenze, nei successivi cinquant'anni si sono ulteriormente accentuate, cosicché oggi, secondo i dati del censimento federale del 2000, i 91.109 edifici presenti sul nostro territorio comportano mediamente 3,4 abitazioni, vi sono oramai solamente 2,2 persone per economia domestica, e le famiglie tendono ad occupare spazi abitativi sempre più importanti. Il parco alloggi è così cresciuto fortemente, estendendosi su gran parte del territorio edificabile e trasformando il Cantone in un grande agglomerato.

Sotto la spinta demografica, accentuata dalle trasformazioni dei modi di vita, solo negli ultimi 25 anni si sono costruite 40.000 abitazioni. Questa forte crescita ha provocato tensioni sul mercato dell'alloggio e implicato interventi importanti d'aiuto all'abitazione, sia a livello federale, sia cantonale. Il legislatore ha dovuto regolamentare le modalità di insediamento, su un territorio esiguo e con situazioni di criticità sempre più evidenti. Dopo la lunga crisi degli anni Novanta, il mercato immobiliare sta nuovamente riprendendo vigore e già sono in mol-

ti a interrogarsi sulla sostenibilità della nuova produzione, sul pericolo di nuove ondate speculative per un territorio che, da un secolo, anche se a fasi alterne, numerose volte è stato oggetto di attenzioni particolari da parte di operatori d'oltre Gottardo.

Sulla base di queste considerazioni, l'Ustat, con un dossier consacrato al mercato immobiliare ticinese, ha voluto offrire un quadro attuale della situazione, sfruttando il ricco materiale statistico esistente e, con la collaborazione dello SCRIS (Service cantonal de recherche et d'information statistique, del Canton Vaud), ha tentato di scrutare il futuro, valutando il fabbisogno probabile di abitazioni primarie per i prossimi decenni. Ne ricaviamo l'immagine di un settore dinamico, sia nel comparto abitativo che, in generale, nell'edilizia di sopra o sottostruttura.

Nel 2004, si è venduto e comprato per 2,5 mia di fr., un miliardo in più di 15 anni prima, quando si era all'apice della crisi dell'immobiliare. Si è costruito per 2,2 mia di fr., 200 mio in più (9,9%) che nel 2003, tutti da ascrivere al settore privato che, in un solo anno, vede aumentare di un quinto (il 21,4%) il valore delle costruzioni realizzate. Se, negli ultimi anni, sono stati i lavori pubblici, in particolare grazie ai lavori dell'AlpTransit, l'elemento trainante del settore delle costruzioni, nell'anno appena trascorso è stato decisamente il settore abitativo il motore di questa crescita, con 892 mio di investimenti in un anno, 139 mio in più che nel 2003.

La costruzione di nuove abitazioni ha generato un temporaneo innalzamento del tasso di alloggi sfitti. Questo indicatore si situa comunque ancora su livelli molto bassi, inferiori all'1%, per cui non si dovrebbe temere un'eccedenza eccessiva dell'offerta. Anzi, proprio per evitare un mercato surriscaldato e il conseguente aumento delle pigioni, lo sfitto, in particolare nel-



foto TI-press / Benedetto Galli

le zone urbane, dovrebbe situarsi secondo gli esperti su livelli più elevati. Le previsioni per il decennio 2000-2010 valutano il fabbisogno complessivo a 14.000 unità. Poiché negli anni 2001-2004 sono stati costruite circa 6.500 abitazioni, parte delle quali adibite probabilmente a residenza secondaria, sembrerebbe che l'attività del settore sia consona ai bisogni, con ulteriori buone prospettive. Lo confermano pure i numerosi operatori interpellati.

Il problema, più che quantitativo è qualitativo: cosa costruire, come e dove. L'esiguità del territorio disponibile implica il recupero dell'esistente (ristrutturare più che edificare ex-novo), la valorizzazione del plurifamiliare, che occupa meno spazio, la promozione del condominio, che meglio risponde alle odierne esigenze, la riscoperta dei centri urbani, con i vantaggi della prossimità di tutti i servizi, per una società che cambia fondamentalmente, dove sovente entrambi i coniugi lavorano e il tempo per gli spostamenti va ridotto il più possibile, dove un appartamento su tre è occupato da una sola persona, sovente anziana.

Al nostro impegno di documentare un Ticino che cambia, si aggiunge questo bisogno di anticipare le probabili tendenze per stimolare le reazioni degli operatori e, già in questa fase preliminare, impresari, promotori e rappresentanti del settore finanziario hanno risposto all'invito.

<sup>1</sup> Il Ticino in cifra 1803-1953, Ufficio cantonale di statistica, Bellinzona, 1954.